

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO – SP**

**1005000-04.2014.8.26.0606**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - PROPRIEDADE**, tendo como Requerente **SIMONE CRISTINA DE ABREU BOVE** e Requerido **RONALDO ALVES**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda dos Imóveis objetos da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 3.1. IMÓVEL I – MATRÍCULA Nº 53.247 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO – SP (doc. às fls. 14/15 dos Autos).

Imóvel: Um terreno constituído pela parte do lote 01, da quadra 01, do loteamento denominado Jardim Ana Rosa, Bairro do Guaió, perímetro urbano deste município e comarca de Suzano, São Paulo, assim descrito e caracterizado: mede 3,00 metros em reta de frente para a Rua Miguelinha Belarmina de Jesus, mais 2,50 metros em curva na confluência das Ruas Labato e Miguelinha Belarmina de Jesus, do lado direito de quem da Rua Miguelinha Belarmina de Jesus, olha para o terreno, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 02, do lado esquerdo mede 24,65 metros e confronta com a outra parte do lote 01, nos fundos mede 5,50 metros e confronta com parte do lote 03, encerrando a área de 137,01 metros quadrados.

Contribuinte: 16.102.005 em maior área.

### 3.2. IMÓVEL II – OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 54.417 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO – SP (doc. às fls. 85/86 dos Autos).

Imóvel: Uma unidade autônoma designada apartamento nº 32, situado no 2º andar do edifício "A", integrante do "Conjunto Residencial Boa Vista", localizado na Avenida Jaguari nº 370, perímetro urbano deste município e comarca de Suzano, assim descrito e caracterizado: Contendo área útil de 42,612 m², área comum (inclusive uma vaga indeterminada de garagem) de 28,384 m², área total de 70,996 m², fração ideal do terreno de 0,00833333%, localiza-se na parte anterior e do lado direito, no sentido de quem da Avenida Jaguari olhar para o prédio, e confronta pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública, pelo lado esquerdo com área do condomínio e com apartamento de final 1, com vazio junto as escadas de acesso e o hall do andar, pelo lado direito com área do condomínio, e pelos fundos com apartamento de final 3.

Contribuinte: 52.043.006

## 4. VISTORIA

Foram realizadas duas vistorias:

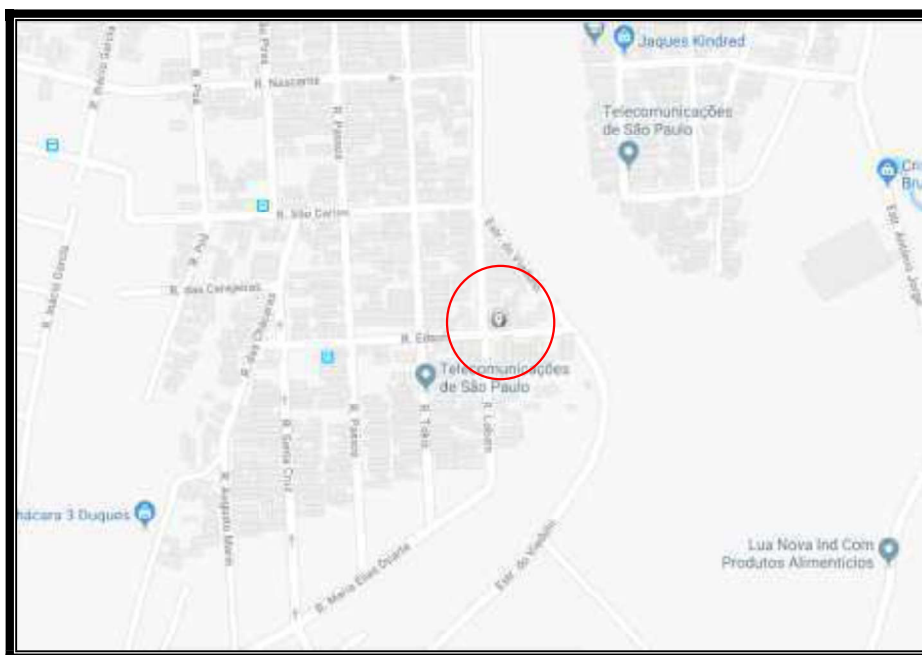
**Primeira vistoria:** Rua Miguelinha Belarmina de Jesus nº 203, Jardim Ana Rosa, Suzano/SP.

**Segunda vistoria:** Avenida Jaguari nº 370, apartamento nº 22 do Residencial Boa Vista, Cidade Boa Vista, Suzano/SP.

### 4.1. IMÓVEL I

#### 4.1.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Miguelinha Belarmina de Jesus nº 203, Jardim Ana Rosa, Suzano/SP.



#### 4.1.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em declive.

#### 4.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

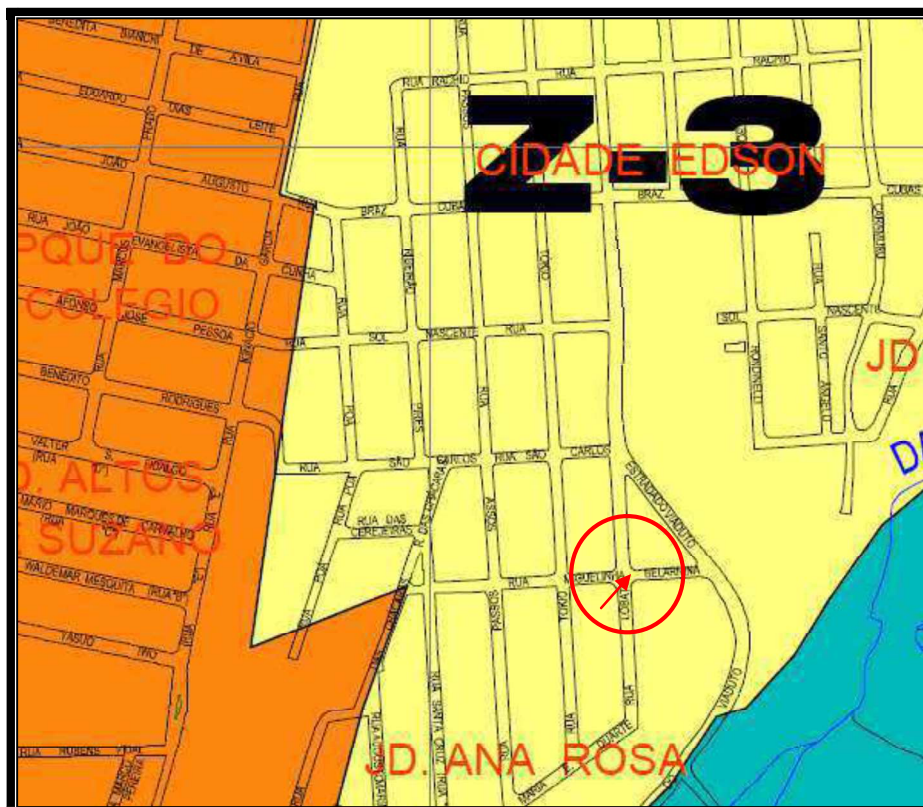
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

#### 4.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

#### 4.1.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 025/96 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Z-3 – Zona de Média para Alta Densidade Demográfica.




#### 4.1.6. DO IMÓVEL

##### 4.1.6.1. TERRENO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Miguelinha Belarmina de Jesus nº 203, Jardim Ana Rosa, Suzano/SP, constituído pela parte do lote 01, da quadra 01, do loteamento denominado Jardim Ana Rosa, bairro do Guaió, constituído pela parte do lote 01, da quadra 01, do loteamento denominado Jardim Ana Rosa, bairro do Guaió, perímetro urbano deste município e comarca de Suzano, São Paulo, assim descrito e caracterizado: mede 3,00 metros em reta

de frente para a Rua Miguelinha Belarmina de Jesus, mais 2,50 metros em curva na confluência das Ruas Labato e Miguelinha Belarmina de Jesus, do lado direito de quem da Rua Miguelinha Belarmina de Jesus, olha para o terreno, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 02, do lado esquerdo mede 24,65 metros e confronta com a outra parte do lote 01, nos fundos mede 5,50 metros e confronta com parte do lote 03, encerrando a área de 137,01 metros quadrados.

**4.1.6.2. IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO - IPTU**

 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> Secretaria Municipal da Fazenda				<b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU / 2017</b>	
Matrícula Cadastrel <b>18102005</b>	Registro <b>0014115</b>	Exercício <b>2017</b>	Data de Lançamento <b>23/01/2017</b>		
Área do terreno m <sup>2</sup> <b>137,01</b>	Taxa de <b>5,50</b>	Valor Venal do Terreno <b>51.747,30</b>	Parcelas <b>0,0000</b>	<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO</b> Data Venc. Valor Parcela 1ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 2ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 3ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 4ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 5ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 6ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 7ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 8ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 9ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 10ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 11ª Parcela 15/02/2017 1.028,99 12ª Parcela 15/02/2017 1.028,99	
Área Construída m <sup>2</sup> <b>198,26</b>	Padrão de Construção <b>MEDIA</b>	Valor Venal da Construção <b>153.033,29</b>	Alíquota % <b>1,00</b>		
Valor Venal do Imóvel <b>204.780,59</b>	Imposto Territorial <b>0,00</b>	Imposto Predial <b>2.028,40</b>			
Proprietário: <b>RONALDO ALVES E SIMONE CRISTINA DE ABREU</b>					
Local do Imóvel: <b>RUA MIGUELINA BERLAMINA DE JESUS 69245 - DIREITO - JARDIM ANA NOVA - SUZANO - SP - Quadra: 1 - Lote: P1 - Cep: 09655-090</b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2018 às 09:43, sob o número WSN18700758558 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005000-04.2014.8.26.0606 e código 19D7DF1

## 4.1.6.3. CERTIDÃO DE VALOR VENAL

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA</b>	
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3936/2014</b>	
<p>A Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;</p>	
<p><b>C E R T I F I C A</b>, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o imóvel cadastrado sob nº16102005, situado na RUA MIGUELINA BERLAMINA DE JESUS 00203 DIREITO JARDIM ANA ROSA Cep : 08665-280, Lote P1, Quadra 1, Município de Suzano, Estado de São Paulo, tendo como proprietário RONALDO ALVES E SIMONE CRISTINA DE ABREU. Recebeu no exercício de 2014 o valor venal para a construção de R\$ 121556.14 (cento e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e quatorze centavos) e para o terreno de R\$ 41103.00 ( quarenta e um mil e cento e três reais )</p>	
- Área do Terreno:	137,01 m <sup>2</sup>
- Área Construída:	198,28 m <sup>2</sup>
Suzano 19/08/2014 às 14:01:04	



#### 4.1.6.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Miguelina Belarmina de Jesus nº 203, Jardim Ana das Rosas, Suzano – SP, encontra-se edificado um sobrado, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente, com cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

A casa possui no recuo frontal garagem coberta para estacionamento de 02 automóveis de passeio.

No térreo possui 01 sala de estar, 01 lavabo, 01 cozinha e escada de acesso ao piso superior.

No piso superior 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social e escada de acesso ao piso inferior.

A edícula possui no térreo 01 churrasqueira e no piso superior possui 01 área de serviço.

De acordo com medição no local e PTU da Prefeitura do Município de Suzano, o imóvel possui **198,28 m<sup>2</sup> de área construída**.

##### 4.1.6.4.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

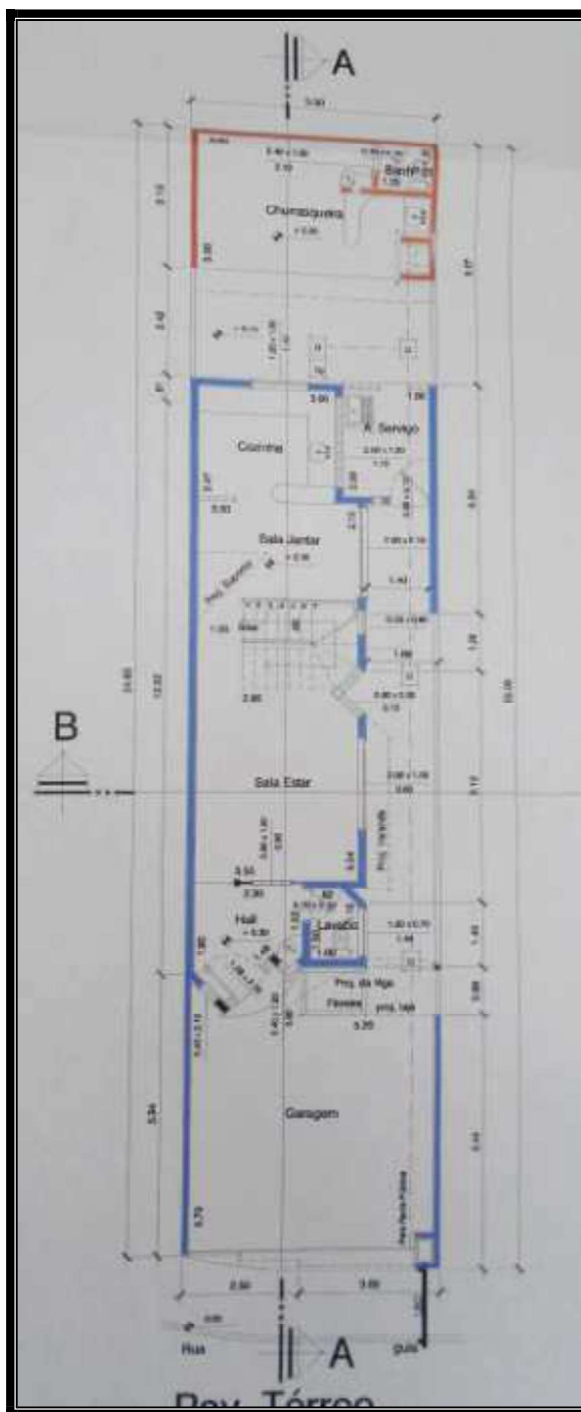
Os tipos de acabamentos nas dependências da edificação são os seguintes:

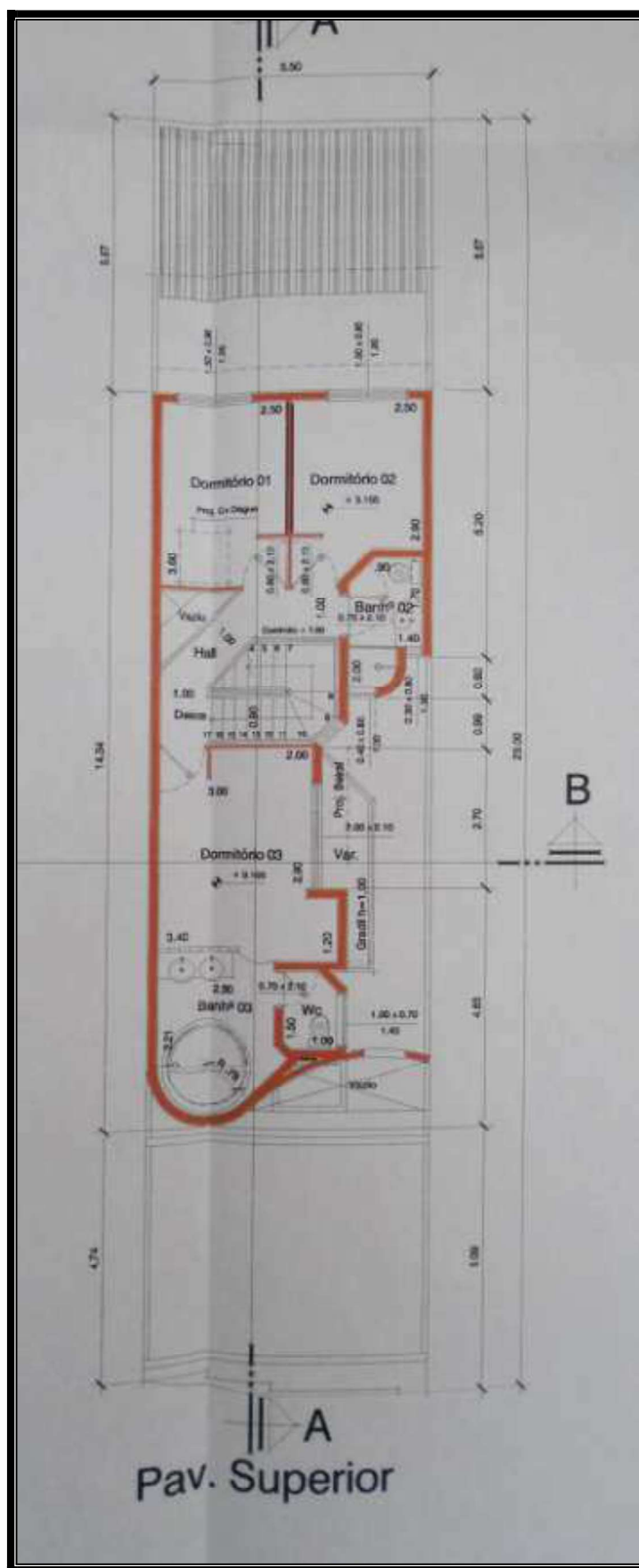
<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
<b>Construção principal - Térreo</b>				
Garagem	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Sala de Estar	01	Porcelanato	Pintura em Látex	Gesso
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Lavabo	01	Porcelanato	Azulejo	Pintura em Látex
<b>Construção principal – Piso superior</b>				
Dormitório	03	Porcelanato	Pintura em látex	Forro de Madeira
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
<b>Edícula</b>				
Área de Serviço	01	Cerâmico	S/ revestimento	Pintura em Látex
Churrasqueira	01	Cerâmico	S/ revestimento	Pintura em Látex

#### 4.1.7. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação foi utilizada a sua idade estimada de 16 anos de idade, em regular estado de conservação.

#### 4.1.8. PROJETO APROVADO





# Projeto Completo

Folha Única  
Esc. 1:100

Plantas, Cortes e Elevações

Projeto : Regularização e Ampliação de uma Residência Unifamiliar Assobradada

Proprietário : **Ronaldo Alves**

Local : Rua Miguelinha B. de Jesus, p/ do Lote 01, Quadra 01, Jardim Ara Rosa, Suzano, S. Paulo.

I. Municipal : 16.102.005 ( área maior ) Zona de Uso : Z-03

### Situação sem Escala

Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.

*Ronaldo Alves*  
Proprietário  
Ronaldo Alves

*Edmilson Ramos*  
Edmilson Ramos  
ARQUITETO  
Autor e Responsável Técnico  
Crea 060.192.086-2 - I. Municipal 15.642  
At: 02221220020123816

Áreas		
Do Terreno	137,01	m <sup>2</sup>
A REGULARIZAR		
Garagem	29,33	m <sup>2</sup>
Residência	53,275	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL A REGULARIZAR</b>	<b>82,575</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
A AMPLIAR		
Churrasqueira	17,325	m <sup>2</sup>
Pav. Superior - Residência	57,765	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL A AMPLIAR</b>	<b>75,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>157,665</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
T.O. 72,91%	I.A. 1,15	A. Permeável 17,3%

**PROJETO APROVADO**  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ENGENHARIA E REGULAÇÃO

020703 mes 18/02  
5497  
20 DE 04 DE 03

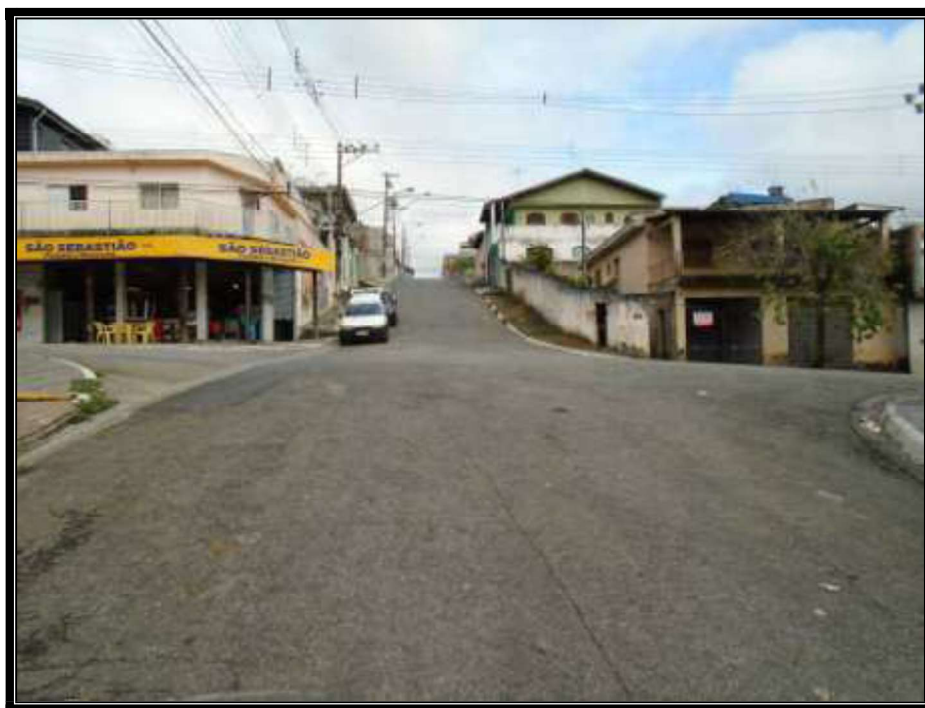
*Aurea Lucia Almeida Afonso*  
Aurea Lucia Almeida Afonso  
Arquiteta - CREA 0600534877  
Autoridade Sanitária

#### 4.1.9. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

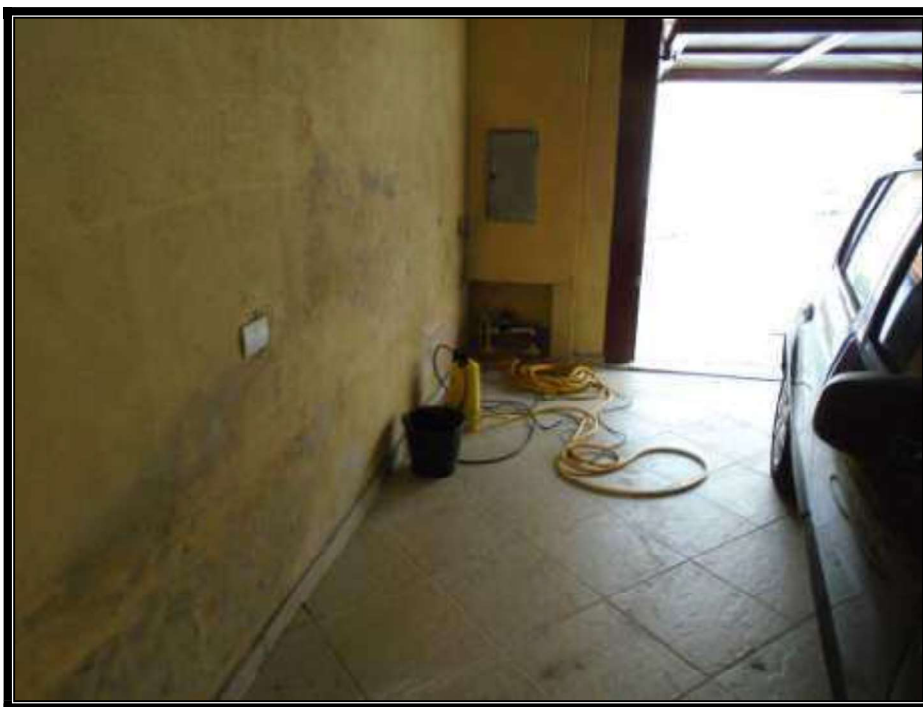
##### 4.1.9.1. VIA DE ACESSO



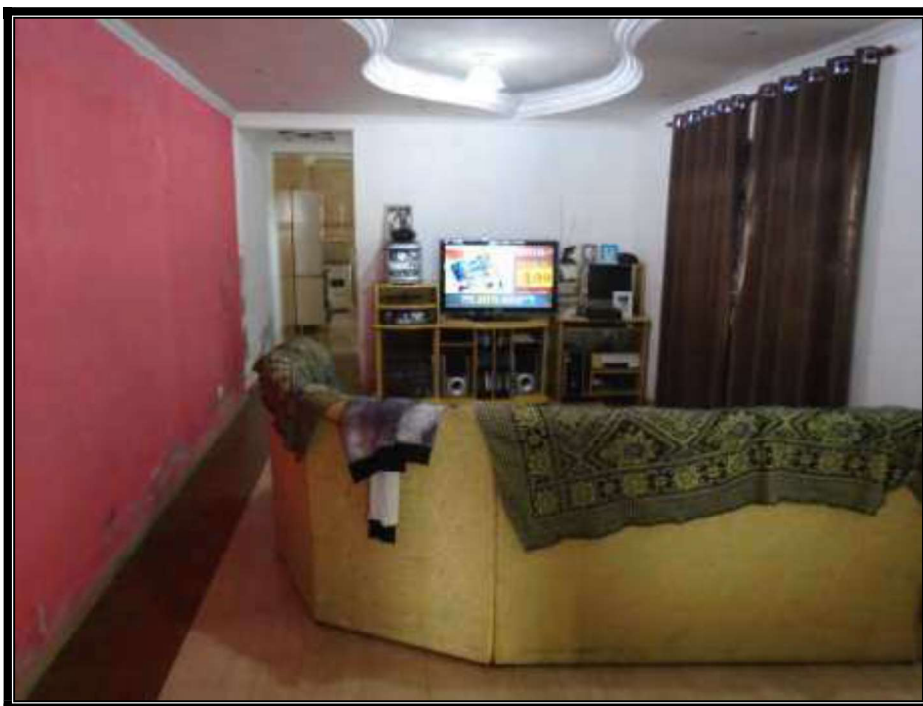
Via de acesso – R. Miguelinha Belermina de Jesus.



Via de acesso – R. Miguelinha Belermina de Jesus.

**4.1.9.2. DO IMÓVEL**

Vista parcial da garagem.



Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do lavabo.



Vista parcial da cozinha.

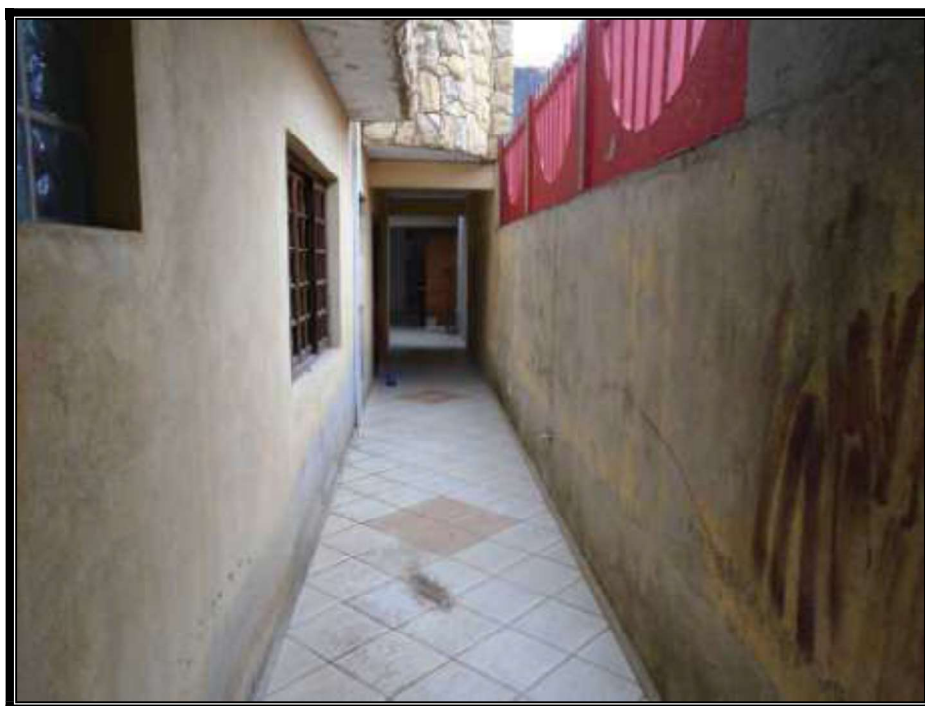




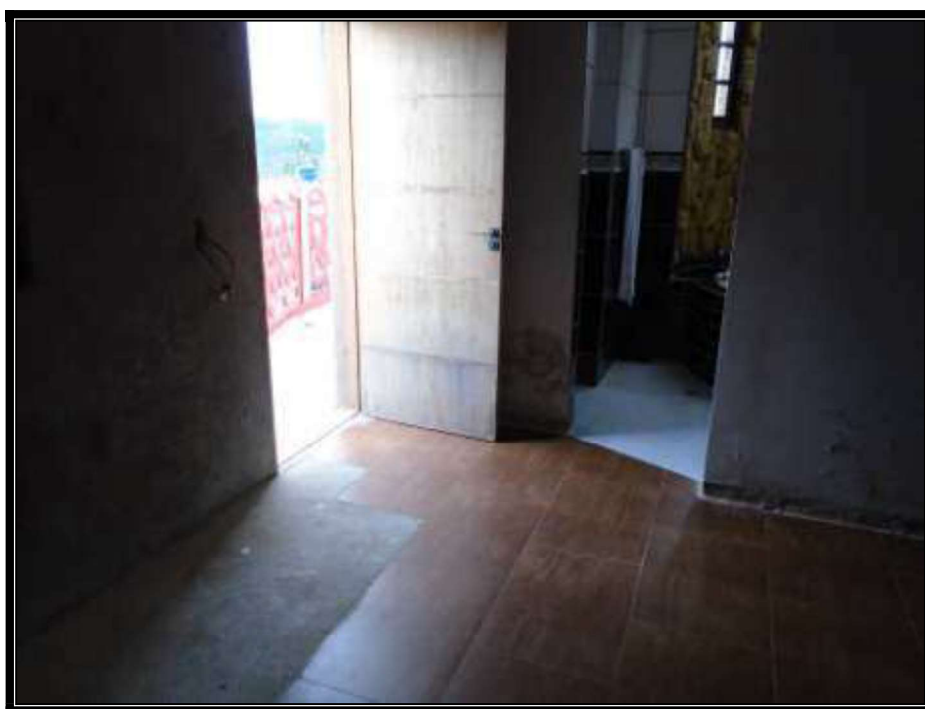
Vista parcial da edícula.



Vista parcial da edícula.



Vista parcial do corredor lateral.



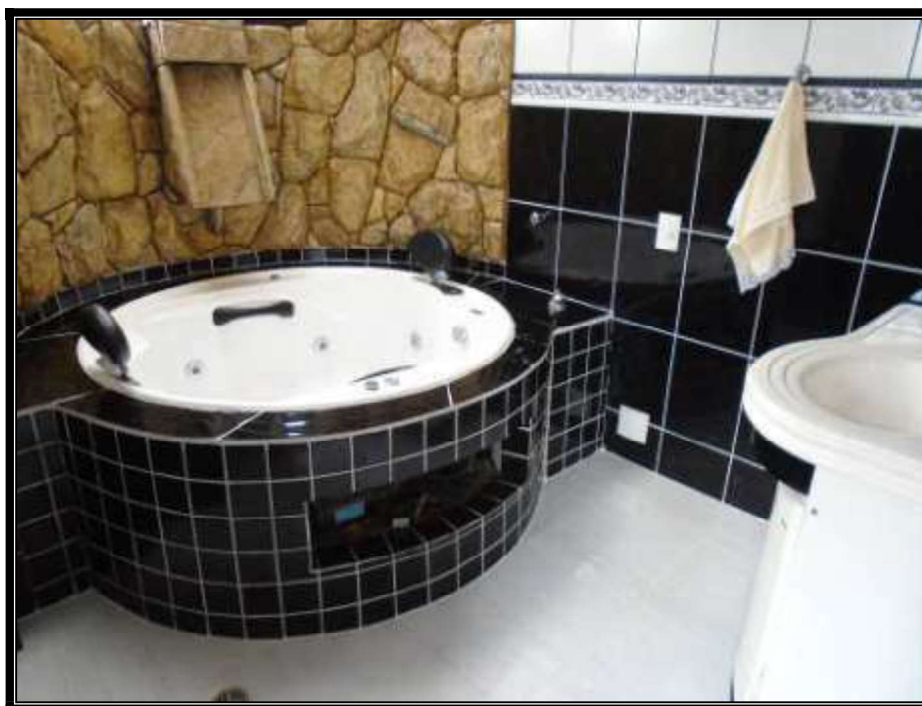
Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do terraço.



Vista parcial do terraço.

#### 4.1.10. AVALIAÇÃO - IMÓVEL I

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

onde:

$V_i$  = Valor do imóvel procurado

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

#### 4.1.10.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

#### TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:



- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**Vu = R\$ 753,29 /m<sup>2</sup> – Setembro / 2018**

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias”, tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = S \times Vu \times Ff \times Fp$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

O terreno, para efeito de avaliação e utilização de fatores de ponderação, será enquadrado no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2ª Zona de Padrão Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m, profundidades: mínima de 25,00 m e máxima de 40,00 m, com intervalo de áreas compreendido entre 200 – 500 m<sup>2</sup>.

a) O Expoente do Coeficiente de frente “f” = 0,20.

b) O Expoente do Fator Profundidade “p” = 0,50.

Os demais Fatores Complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.

#### 4.1.10.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

##### 4.1.10.1.1.1. AVALIAÇÃO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$A_t = \text{Área do Terreno} = 137,01 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$ } 753,29 \text{ R\$ /m}^2$$

(Calculo nas planilhas anexas)

$$F_f = \text{Fator Frente} = 0,8873$$

$$F_p = \text{Fator Profundidade} = 0,9982$$

$$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p$$

Onde

$$V_t = \text{Valor do terreno}$$

$$V_t = 137,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 753,29 \times 0,8873 \times 0,9982$$

$$V_t = \text{R\$ } 91.410,00 \text{ ou em números redondos:}$$

$$V_t = \text{R\$ } 91.410,00 - \text{Setembro / 2018}$$

(Noventa e um mil quatrocentos e dez reais)

#### 4.1.10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

##### 4.1.10.2.1. BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1- RESIDENCIAL</b>	<b>1.1- BARRACO</b>	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	<b>1.2- CASA</b>	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	<b>1.3- APARTAMENTO</b>	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
	<b>2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL</b>	<b>2.1- ESCRITÓRIO</b>	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
<b>2.2- GALPÃO</b>		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
<b>3- ESPECIAL</b>	<b>3.1- COBERTURA</b>	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

A- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS:  $D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2$

HEIDECKE:  $D = A + (1 - C) . C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

**4.1.10.2.1.1. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO**

## VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a benfeitoria se enquadram na classe 1. – Residencial, Grupo 1.2. – Casas, e no padrão 1.2.5. “Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. – Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. - Padrão Médio

R8N = R\$ 1.365,56 (Setembro/2018)

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8N

$V = 1,386 \times R\$ 1.365,56/m^2 = R\$ 1.892,66/m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 198,28 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 1.892,66/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 16 anos

Ie = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,8297

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 198,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.892,66/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,8297 \times (1 - 0,20)) =$$

**VB = R\$ 324.240,00 – Setembro/2018**

(Trezentos e vinte e quatro mil, duzentos e quarenta reais)

#### 4.1.10.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 91.410,00

VB = R\$ 324.240,00

VI = R\$ 91.410,00 + R\$ 324.240,00 = R\$ 415.650,00

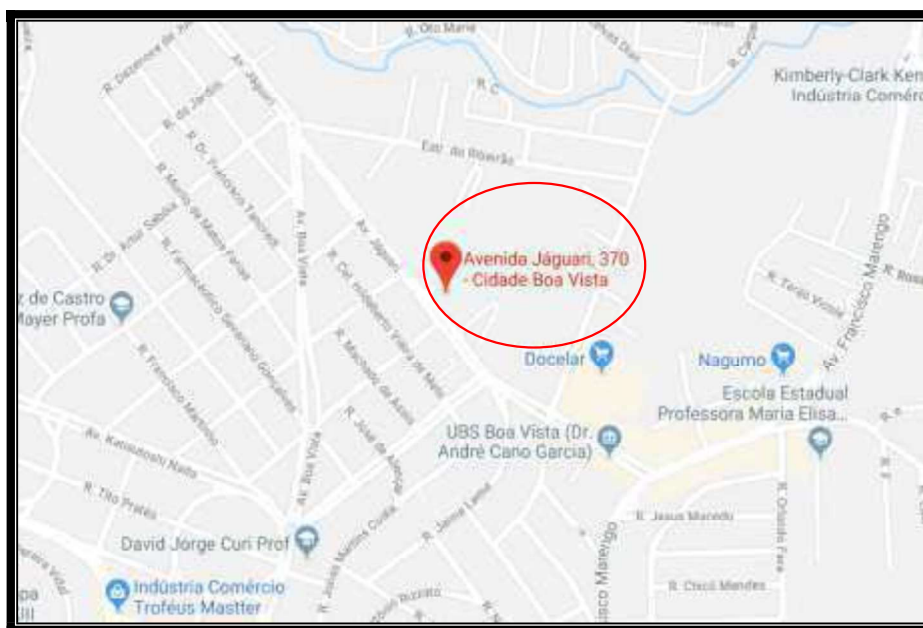
**VI = R\$ 416.000,00 – Setembro/2018**

(Quatrocentos e dezesseis mil reais)

## 4.2. IMÓVEL II

### 4.2.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Jáguari nº 370, apartamento nº 22 do Residencial Boa Vista, Cidade Boa Vista, Suzano/SP, CEP: 08693-010.



#### 4.2.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

#### 4.2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

#### 4.2.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista residencial, comercial e de serviços.



#### 4.2.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 025/96 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Z-3 – Zona de Média para Alta Densidade Demográfica.



#### 4.2.6. DO CONDOMÍNIO

O Conjunto Residencial Boa Vista é constituído por 06 blocos, com térreo e 04 pavimentos tipo, totalizando 120 unidades autônomas.

Possui portaria 24 horas e serviço de limpeza.

#### 4.2.7. DO APARTAMENTO

Imóvel: Uma unidade autônoma designada apartamento nº 32, situada no 2º andar do edifício "A", integrante do "conjunto Residencial Boa Vista", localizado na Avenida Jaguari nº 370, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano – SP, assim descrito e caracterizado: contendo área útil 42,612 metros quadrados, área comum (inclusive uma vaga indeterminado de garagem) – 28,384 metros quadrados, área total – 70,996 metros quadrados, fração ideal de terreno 0,008333333%, localiza-se na parte anterior e do lado direito, no sentido de quem da Avenida Jaguari olhar para o prédio, e confronta pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública, pelo lado esquerdo com área do condomínio e com apartamento de final 1, com vazio junto as escadas de acesso e o hall do andar, pelo lado direito com área de condomínio, e pelos fundos com apartamento de final 3.

**Contribuinte:** 52.043.006.

##### 4.2.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 32

O apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Conjunto Residencial Boa Vista, Edifício A, possui 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 cozinha e 01 área de serviço.

Condomínio em torno de R\$ 300,00 (trezentos reais).

**Obs:** Na matrícula o apartamento está identificado com o número 32, porém no local está identificado com o número 22.



Vista parcial do Residencial Boa Vista.



Identificação.

#### 4.2.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
Sala de Estar	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Forro em Gesso
Dormitório	02	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo/Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Pintura em Látex/Textura	Pintura em Látex

#### 4.2.7.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em Ardósia.

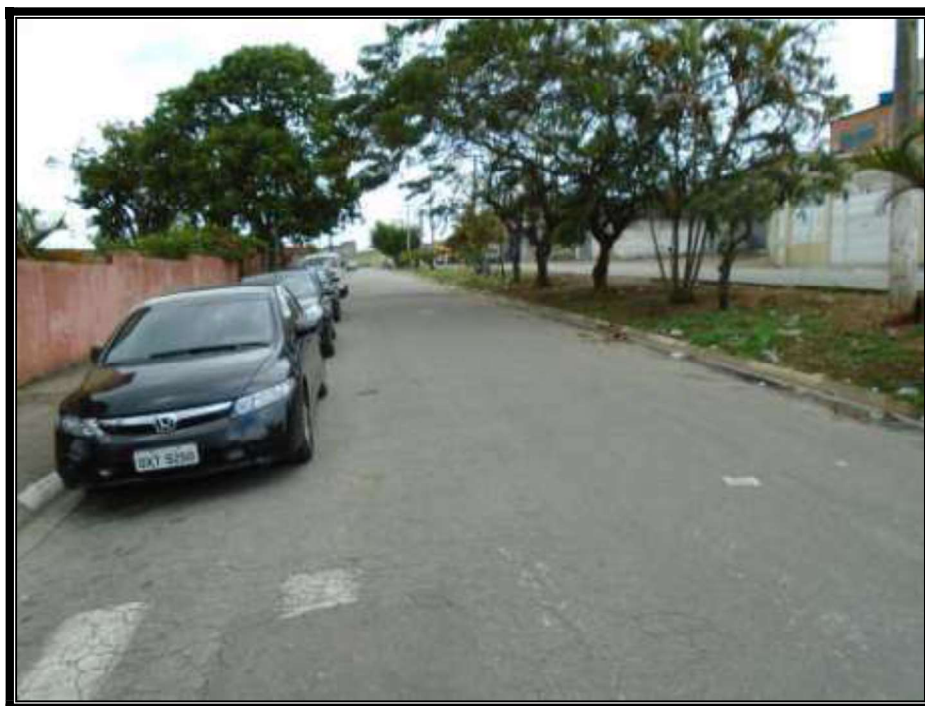
#### 4.2.8. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo pintura em látex.

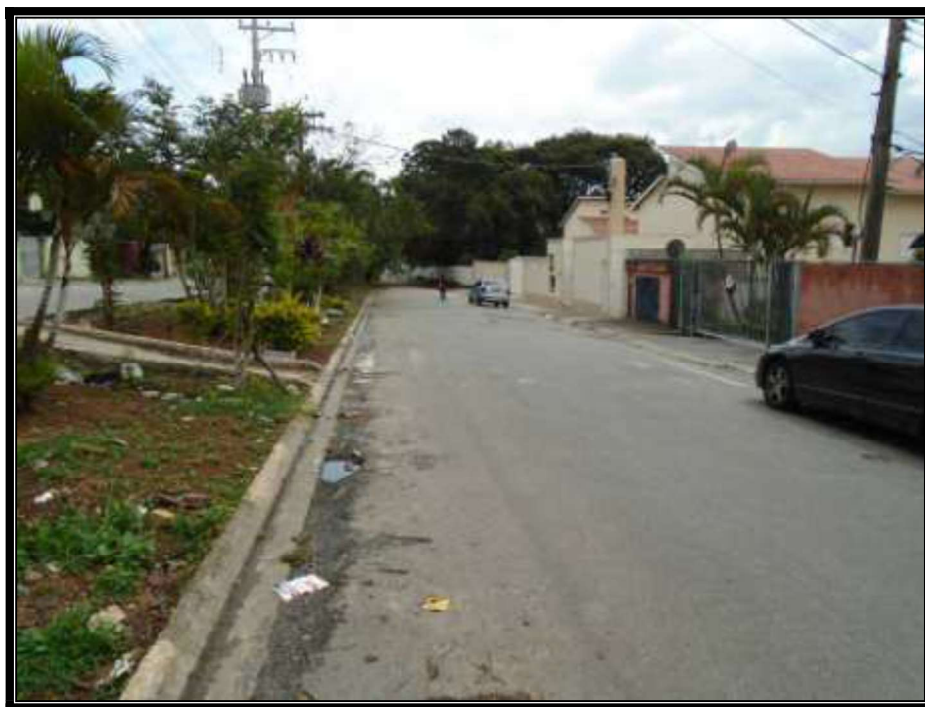
#### 4.2.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 15 anos em regular estado de conservação.

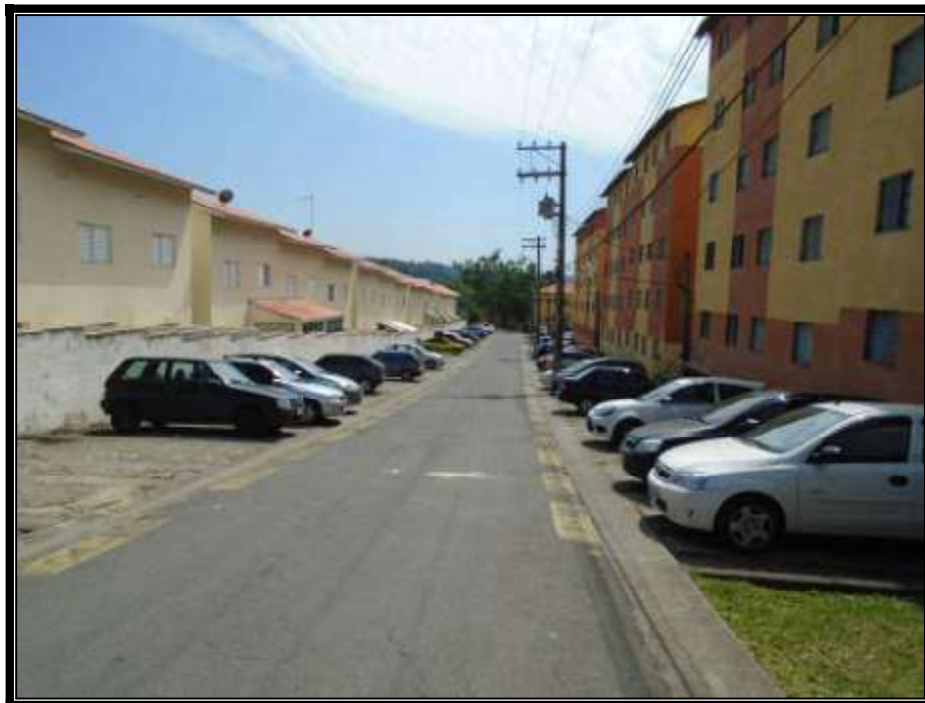
#### 4.2.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

**4.2.10.1. VIA DE ACESSO**

Via de acesso – Avenida Jáguari.



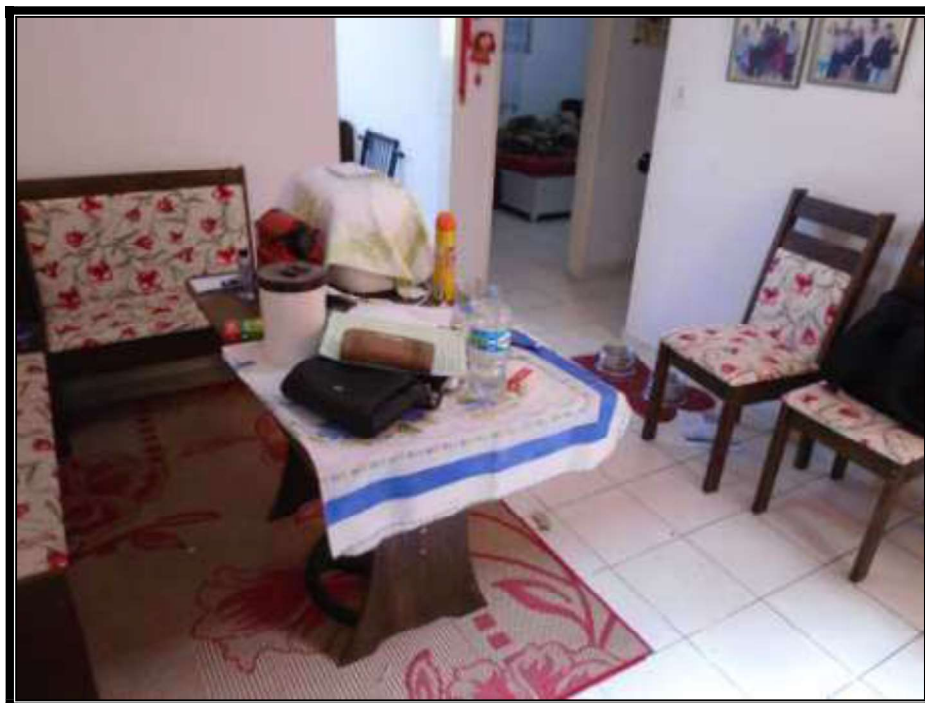
Via de acesso – Avenida Jáguari.

**4.2.10.2. CONDOMÍNIO – ÁREA COMUM**

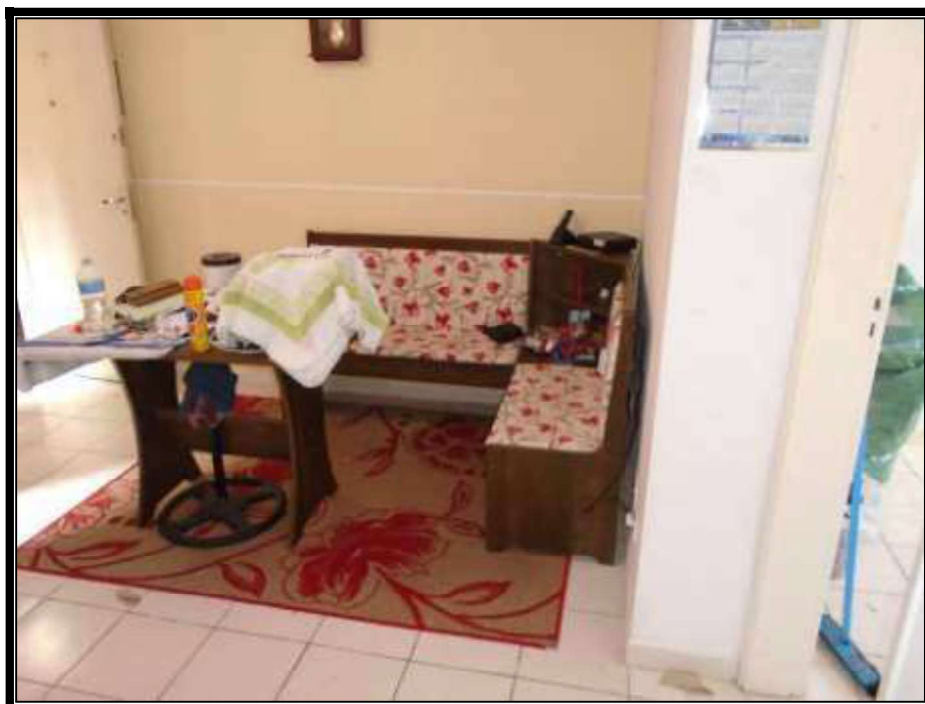
Vista parcial do estacionamento.



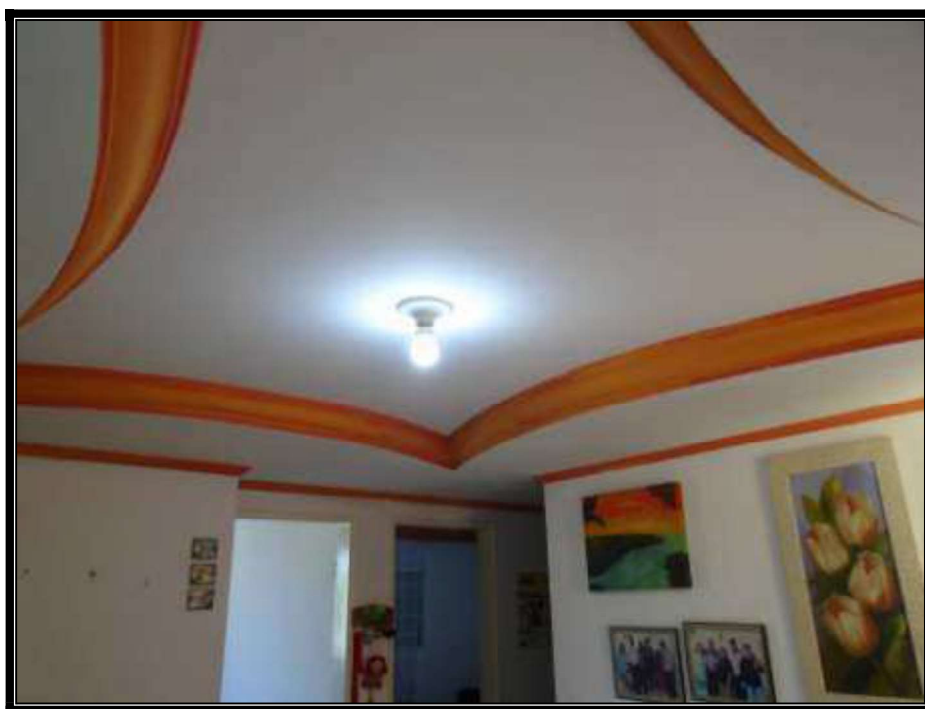
Vista parcial da entrada do edifício.

**4.2.10.3. APARTAMENTO Nº 22**

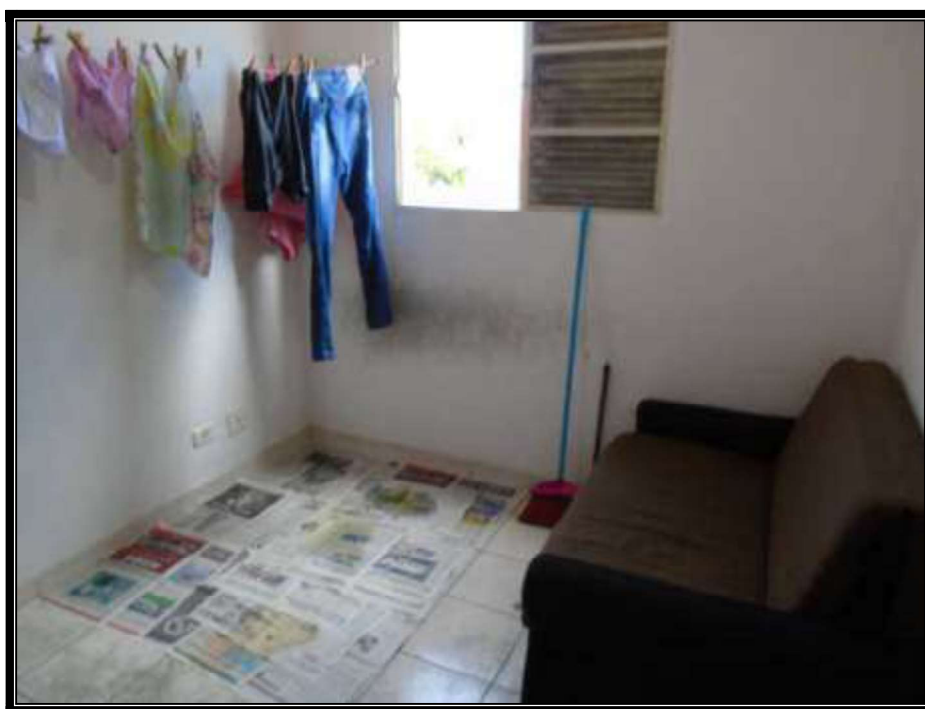
Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial da sala de estar.

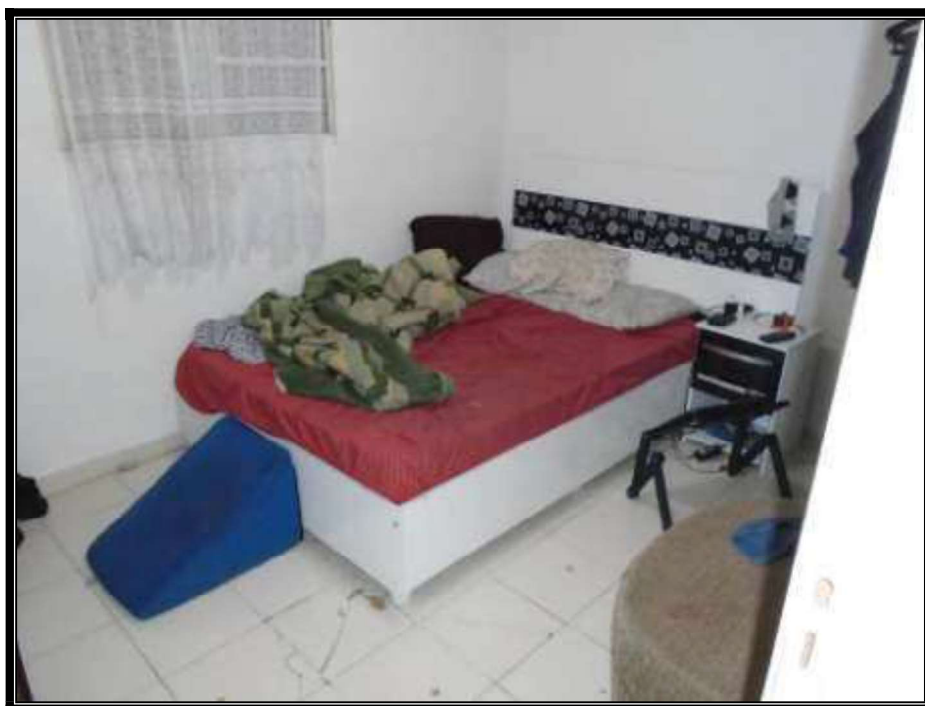


Vista parcial da sala de estar.

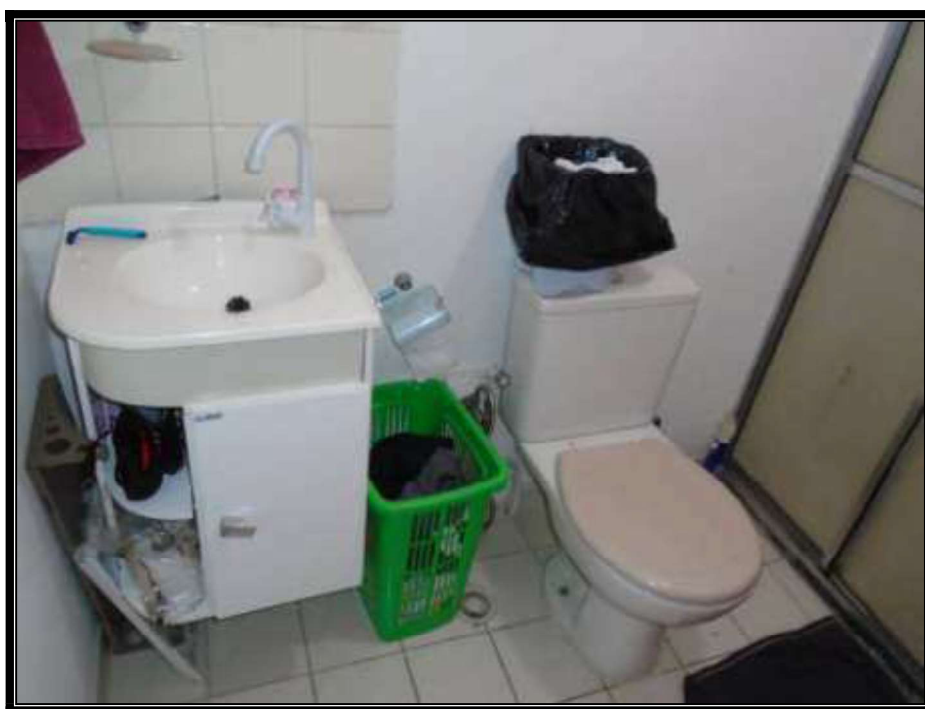


Vista parcial do dormitório 01.

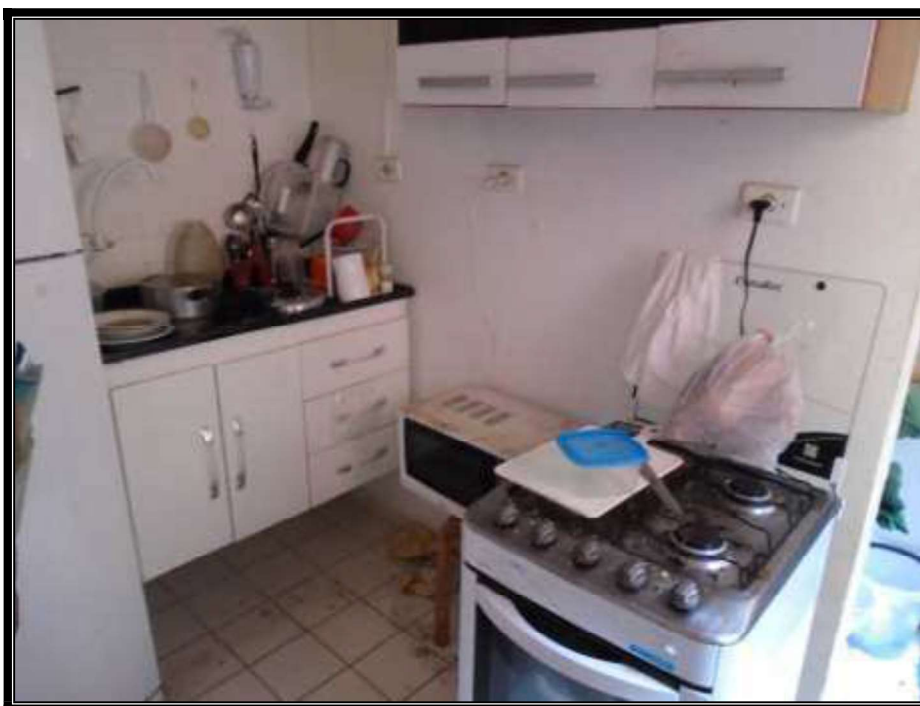




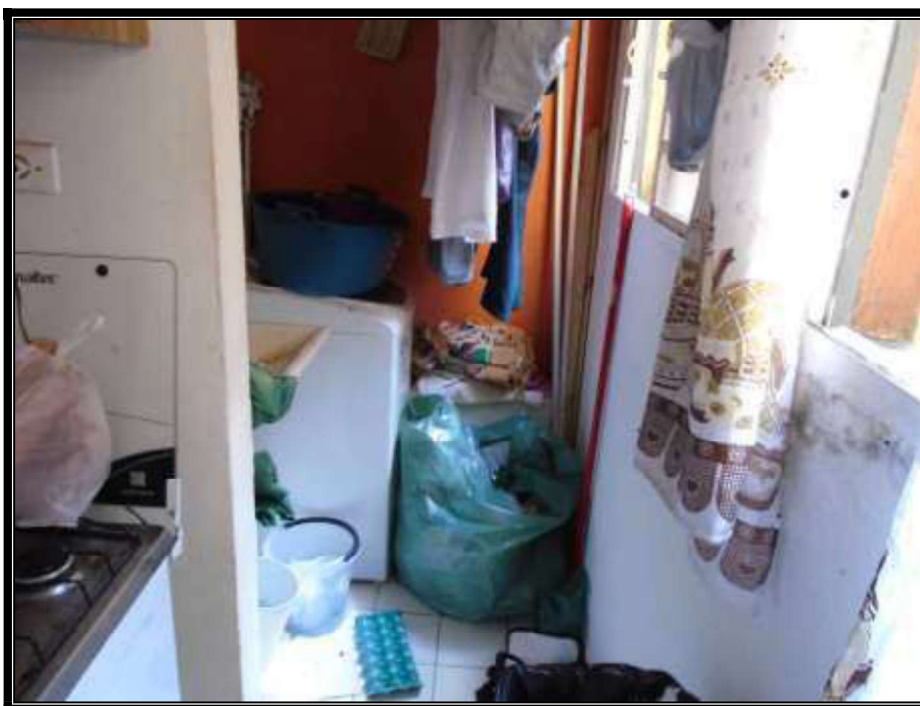
Vista parcial do dormitório 02.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial da área de serviço.

#### 4.2.11. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE: 2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

**α- Fator Oferta:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

**b- Fator Localização:** Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

**c- Idade das Benfeitorias:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

**d- Padrão Construtivo das Benfeitorias:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

#### 4.2.11.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "**Apartamento Médio s/ Elevador**" item 1.3.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%		
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
2.2.4 Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 2.970,15/m<sup>2</sup>** (Dois mil novecentos e setenta reais e quinze centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

#### 4.2.11.2. VALOR DO IMÓVEL

##### 4.2.11.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Ac \times Vu \text{ onde}$$

$Vi$  = Valor do Imóvel

$Au$  = Área das construções = 42,61 m<sup>2</sup>

$Vu$  = Valor Básico Unitário = R\$ 2.970,15/m<sup>2</sup>

**O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.**

##### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em teremos:

$$Vi = 42,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.970,15/\text{m}^2$$

$Vi = \text{R\$ } 126.558,09$  ou em números redondos:

$$\mathbf{Vi = \text{R\$ } 127.000,00}$$

**(Cento e vinte e sete mil reais).**

## 5. RESUMO

	Valor (R\$)
IMÓVEL I – Rua Miguelina Belarmina de Jesus	416.000,00
IMÓVEL II – Avenida Jáguari	127.000,00
<b>Total:</b>	<b>543.000,00</b>

## 6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda dos imóveis atinge o montante de **R\$ 543.000,00 (Quinhentos e quarenta e três mil reais), para a data-base de Setembro de 2018.**

**Valor de Mercado = R\$ 543.000,00 (Quinhentos e quarenta e três mil reais)**

## 7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 48 (Quarenta e oito) folhas escritas de um só lado, Anexos com Croqui de Localização e Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 23 de Outubro de 2018.

---

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**

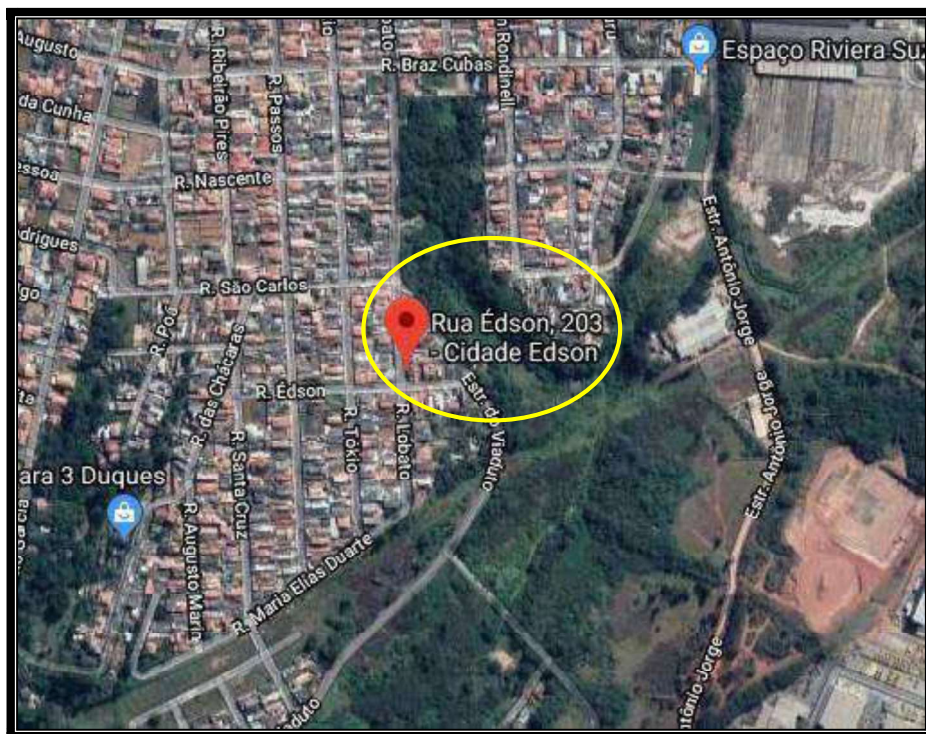
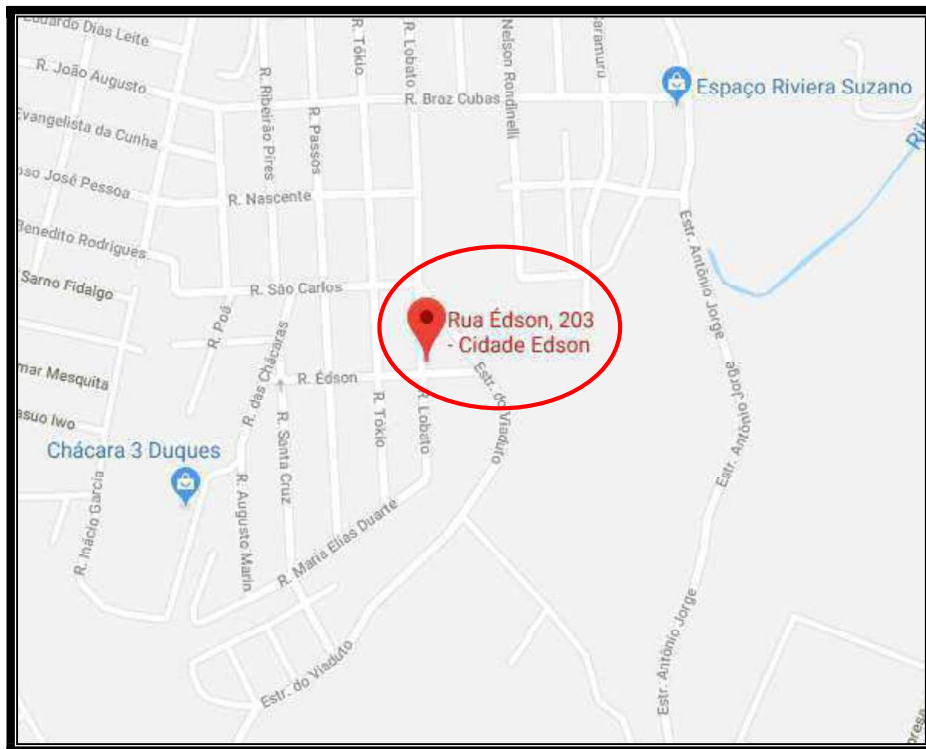
**CREA nº 506.209.0430-D**

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE  
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie  
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



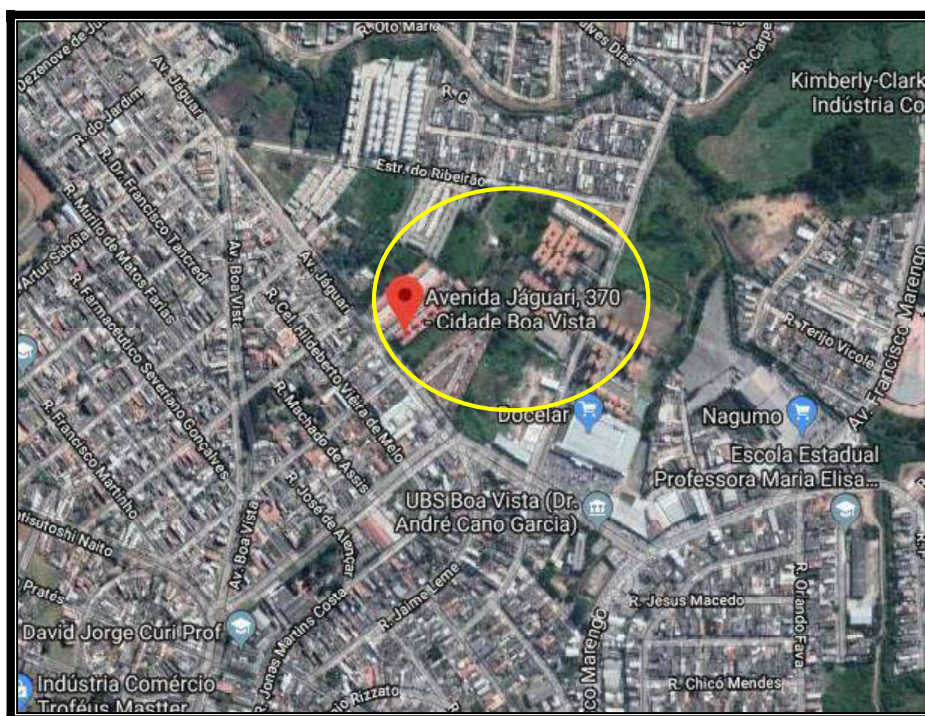
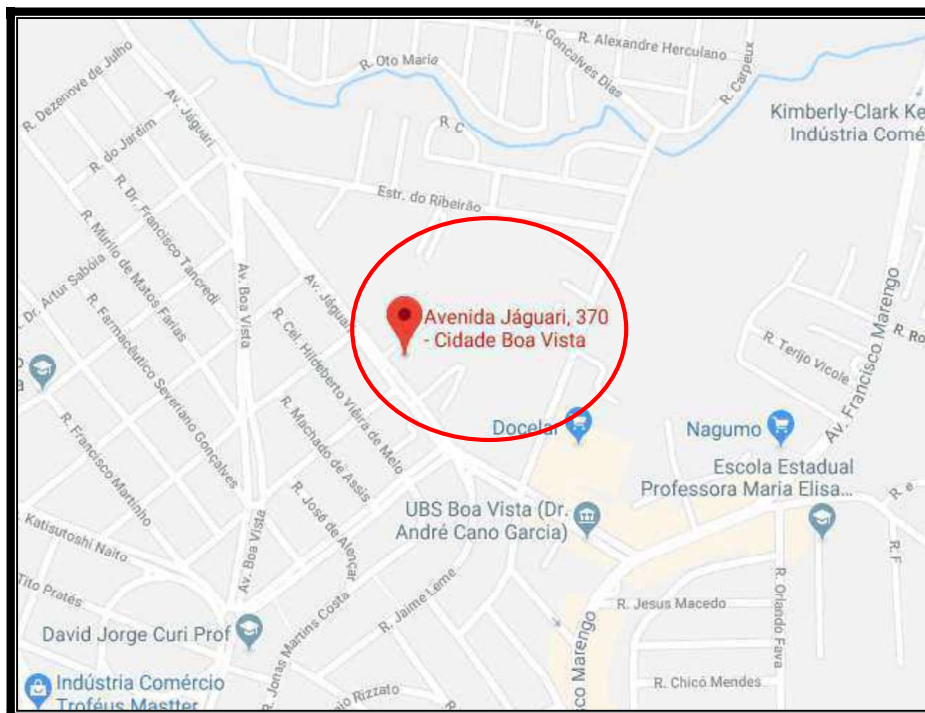
**ANEXO I**  
**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL I**

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II**  
**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL II**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO III**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**  
**CASA**

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Casa Residencial
Idade Aparente:	16 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,386
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.365,560
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	198,28 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	198,28 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8640
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 324.240,00**

\*valor sem liquidez.

**QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO**

<b>VALOR DO(S) TERRENO(S)</b>	<b>R\$ 91.410,00</b>
<b>CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)</b>	<b>R\$ 324.240,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 415.650,00</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 416.000,00</b>

Avaliação válida para o imóvel situado na Rua Miguelinha Belarmina de Jesus, nº203, Jardim Ana Rosa, Suzano - SP.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 90.000,00	0,90	5,00	30,00	150,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.365,56	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 81.000,00	540,00	
2	R\$ 135.000,00	0,90	5,00	29,50	147,50	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.365,56	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 121.500,00	823,73	
3	R\$ 130.000,00	0,90	5,00	30,00	150,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.365,56	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 117.000,00	780,00	
4	R\$ 233.200,00	0,90	20,00	17,60	352,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.365,56	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 209.880,00	596,25	
5	R\$ 350.000,00	0,90	20,00	22,00	440,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.365,56	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 315.000,00	715,91	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO	
terreno	R\$ 691,18
construção	R\$ 898,53
sem homogeneização	R\$ 898,53
pré-saneamento +30%	R\$ 898,53
-30%	R\$ 483,82

**CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável 0		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator 0	Difer. (R\$)	
1	540,00	1,149	80,30	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	620,30
2	823,73	1,149	122,49	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	946,22
3	780,00	1,149	115,98	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	895,98
4	596,25	0,871	-77,18	1,192	114,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	633,44
5	715,91	0,871	-92,67	1,066	47,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	670,49
6												
Coeficientes de variação =		17,412		15,243		ok		17,41236		ok		Média Homogeneizada
fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 753,29

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :  
 R\$527,30 < Média < R\$979,27

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

TERRENO AVALIANDO	
área do terreno-At	137,01
frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	5,50
fator comercialização-F.C.	1,00
Valor unitário homogeneizado =	R\$ 753,2857 / m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização  
 Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 91.410,00**

Avaliação válida para o imóvel situado na Rua Miguelina Belarmina de Jesus, nº203, Jardim Ana Rosa, Suzano - SP.

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> II Extrapolção Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	5,00	17,60	147,50	3	0,00	1.365,56
Limite Superior	20,00	30,00	440,00	3	0,00	1.365,56
Avaliando	5,50	24,91	137,01	3	16,00	1.892,87
- 50% do Limite Inferior	2,50	8,80	73,75	1	0,00	682,78
+ 50% do Limite Superior	30,00	45,00	660,00	5	0,00	2.048,34
Status	OK	OK	OK	OK	Acima	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20						
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	0	Total
1	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
2	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
3	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
4	0,87	1,19	1,00	1,00	1,00	1,06
5	0,87	1,07	1,00	1,00	1,00	0,94
6						

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	646,79
Limite Superior:	859,78
Amplitude do IC (80%)	28,27%
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>

Item	Descrição	Grau de Fundamentação no Método Comparativo:		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolção			X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Item	Descrição	Grau de Fundamentação no Método de Quantificação de Custo de Benefeitorias:		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física			X

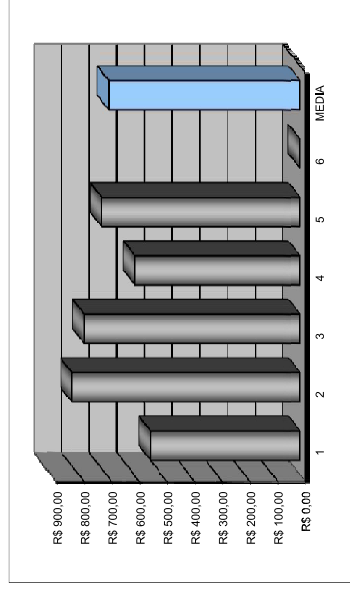
Item	Descrição	Grau de Fundamentação do Método Evolutivo:		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização			X
<b>Grau de Fundamentação:</b>		<b>I</b>		



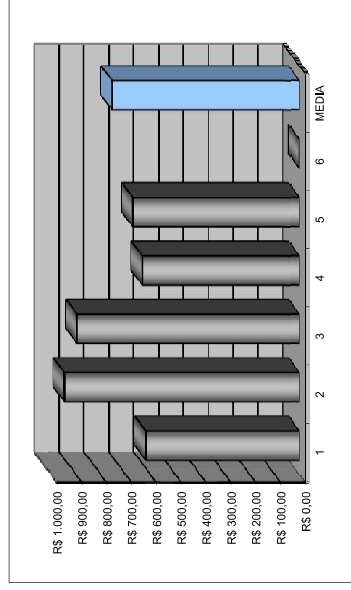
GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 691,18	Média	R\$ 753,29
Desvio Pad.	120,35	Desvio Pad.	155,31
Coef. Var.	<b>17,41</b>	Coef. Var.	<b>20,62</b>



Antes

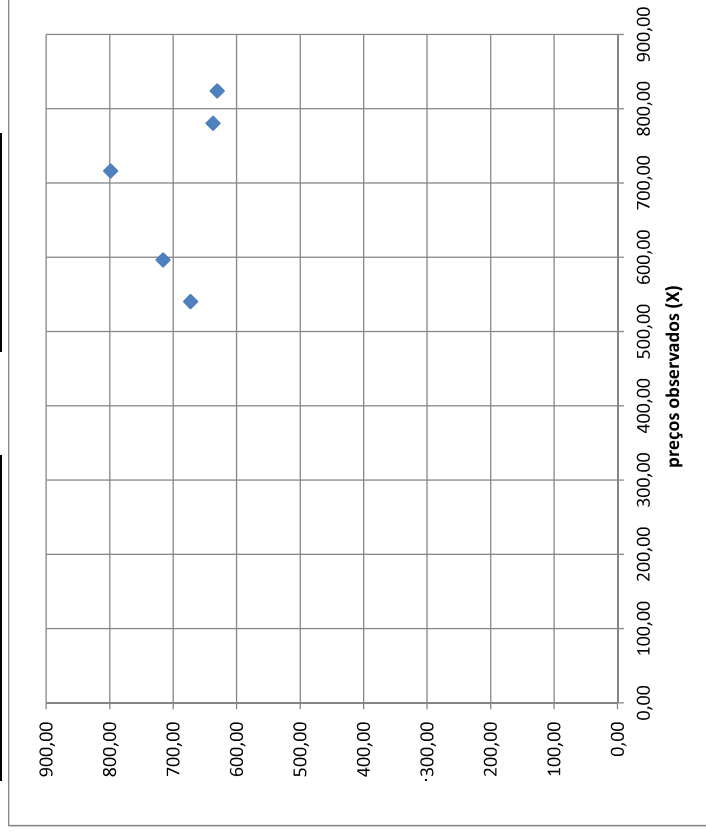






Depois


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	540,00	672,99
2	823,73	630,80
3	780,00	637,30
4	596,25	716,09
5	715,91	798,71
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
1.500,00	1.500,00



<b>Elementos Amostrais:</b>					
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 01		<b>Data :</b> 23.10.2018	<b>Município</b> Suzano	
	<b>Endereço:</b> Rua Tokio - n° Ao lado do nº923 - 0				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretor Sr. Siqueira, cel:(11)94739-8635		<b>Bairro:</b> Jadim Ana Rosa		
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio		<b>Zona :</b> **		
	<b>Formato:</b> Regular	<b>Área de Terreno:</b> 150 m²	<b>Testada:</b> 5 metros		
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²	<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0		
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1365,56	<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular		
	, , 0, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 90.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 1	<b>Topog.:</b> 1	<b>:</b> 1
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 02		<b>Data :</b> 23.10.2018	<b>Município</b> Suzano	
	<b>Endereço:</b> Rua Tokio - n° Ao lado do nº1128 - 0				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretora Sra. Yumi, tel:(11)4742-3988		<b>Bairro:</b> Jadim Ana Rosa		
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio		<b>Zona :</b> **		
	<b>Formato:</b> Regular	<b>Área de Terreno:</b> 147,5 m²	<b>Testada:</b> 5 metros		
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²	<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0		
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1365,56	<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular		
	, , 0, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 135.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 1	<b>Topog.:</b> 1	<b>:</b> 1
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 03		<b>Data :</b> 23.10.2018	<b>Município</b> Suzano	
	<b>Endereço:</b> Rua Rachid - n° ao lado nº 223 - 0				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretora - Sra. Leticia - tel,(11) 4292-3333		<b>Bairro:</b> Jadim Ana Rosa		
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio		<b>Zona :</b> **		
	<b>Formato:</b> Regular	<b>Área de Terreno:</b> 150 m²	<b>Testada:</b> 5 metros		
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²	<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0		
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1365,56	<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular		
	, , 0, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 130.000,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 1	<b>Topog.:</b> 1	<b>:</b> 1
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		
	<b>Elemento Amostral :</b> n° 04		<b>Data :</b> 23.10.2018	<b>Município</b> Suzano	
	<b>Endereço:</b> Rua Poá - n° Ao lado nº117 - 0				
	<b>Fonte / Telefone:</b> Corretor Sr. Fabio, tel: (11) 4292-3333		<b>Bairro:</b> Jadim Ana Rosa		
	<b>Padrão construtivo:</b> vazio		<b>Zona :</b> **		
	<b>Formato:</b> Regular	<b>Área de Terreno:</b> 352 m²	<b>Testada:</b> 20 metros		
	<b>Área equivalente:</b> 0 m²	<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1	<b>Construção:</b> 0		
	<b>Custo Unitário:</b> R\$ 1365,56	<b>Idade aparente:</b> 0 ano	<b>Est.Cons:</b> regular		
	, , <a href="http://www.connexaomoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-venda-cidade-edson-suzano-sp/TE0115">http://www.connexaomoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-venda-cidade-edson-suzano-sp/TE0115</a> , 0, Status: Ofertado				
	<b>Preço:</b> R\$ 233.200,00		<b>(R\$/m²)-&gt;</b>	<b>Área constr.:</b> 0,00	<b>Área terreno:</b>
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 1	<b>Topog.:</b> 1	<b>:</b> 1
<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9	<b>Comercialização:</b> 1		

Elementos Amostrais:					
	Elemento Amostral : n° 05		Data : 23.10.2018	Município Suzano	
	Endereço: Rua Bras Cubas - n° Altura n°87 - 0				
	Fonte / Telefone: Corretora Sra. Flávia, tel: (11) 4748-1110			Bairro: Jadim Ana Rosa	
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 440 m²	Testada: 20 metros	
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0	
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular	
	, , http://conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/terreno-residencial-a-venda-cidade-edson-suzan-TE0025 , 0 , Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 350.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		

**ANEXO IV**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**  
**APARTAMENTO**

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIÇÃO :** Apartamento Boa Vista**DATA :** 23/10/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,95**PARCELA DE BENEFICÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

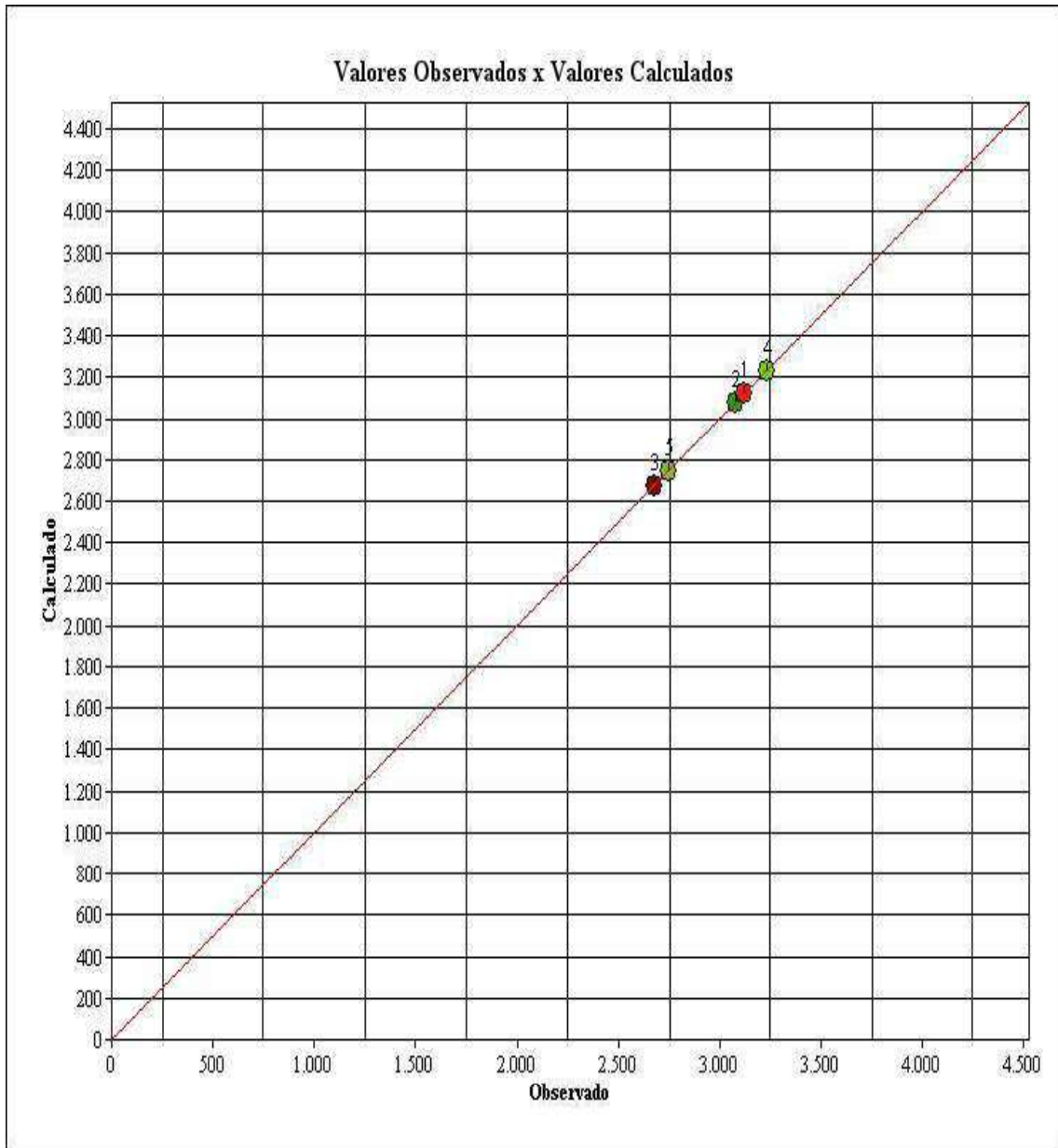
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Índice</b> 15 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento médio s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0,1

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Varição</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Jaguari,370	3.121,33	3.121,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Jaguari,370	3.076,74	3.076,74	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Jaguari,370	2.675,43	2.675,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Jaguari,370	3.232,81	3.232,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada do Marengo ,210	2.744,44	2.744,44	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	3.121,33	3.121,33
2	3.076,74	3.076,74
3	2.675,43	2.675,43
4	3.232,81	3.232,81
5	2.744,44	2.744,44

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Jaguari 370 Residencial Boa Vista Cidade Boa Vista SAO PAULO - Data : 23/10/2018

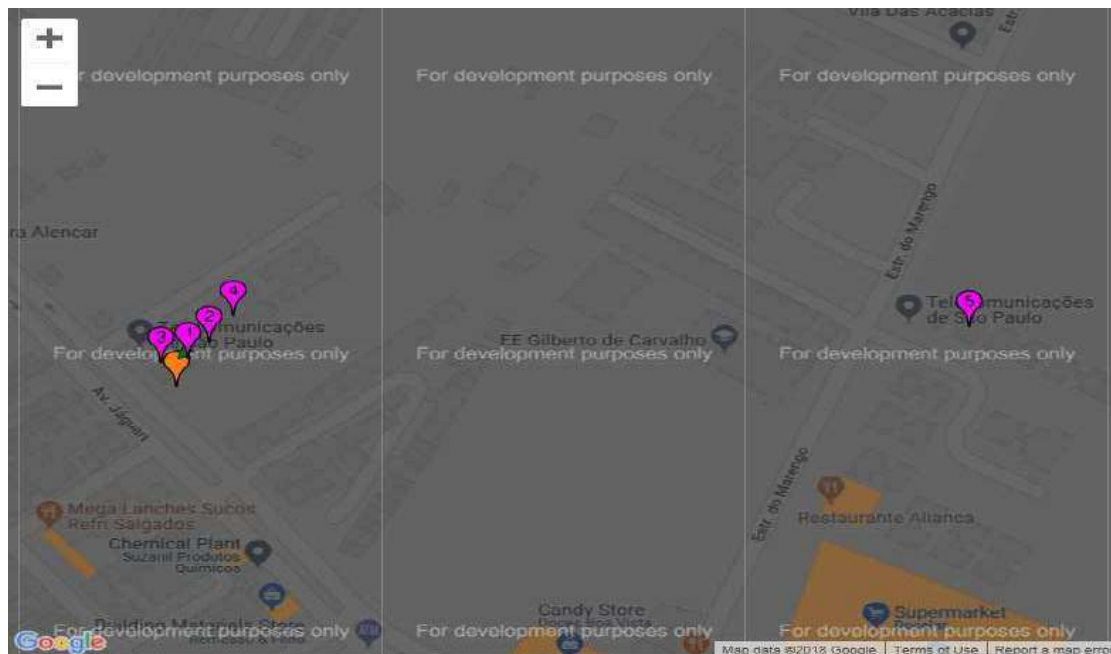
Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área terreno m<sup>2</sup> : 250,00

Edificação m<sup>2</sup> : 42,61

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.970,15

Desvio Padrão : 245,46

- 30% : 2.079,11

+ 30% : 3.861,20

Coefficiente de Variação : 8,2600

### VALORES HOMOGENEZADOS

Média Unitários : 2.970,15

Desvio Padrão : 245,46

- 30% : 2.079,11

+ 30% : 3.861,20

Coefficiente de Variação : 8,2600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.970,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 2.970,15000

VALOR TOTAL (R\$) : 126.558,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.801,87

INTERVALO MÍNIMO : 2.801,86

INTERVALO MÁXIMO : 3.138,43

INTERVALO MÁXIMO : 3.138,44

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Jaguarí

NÚMERO : 370

COMP.: Residência Boa Vista

BAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO
  REDE DE COLETA DE ESGOTO
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	250,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	42,61	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	42,61
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Aline

TELEFONE : (11)-42926744

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-boa-vista-bairros-suzano-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-76953207/?\\_\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-boa-vista-bairros-suzano-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-76953207/?__vt=ranking:default)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.121,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.121,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2018 às 09:43, sob o número WSNJ18700758558. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005000-04.2014.8.26.0606 e código 19D7DF1.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Jaguarí

NÚMERO : 370

COMP.: Residência Boa Vista

BAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO
  REDE DE COLETA DE ESGOTO
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:	42,61	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	42,61
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 138.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. José

TELEFONE : (11)-474811

**OBSERVAÇÃO :**

<http://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/apartamento-residencial-a-venda-conjunto-residencial-boa-vista-cidade-boa-vista-suzano-AP0575>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.076,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.076,00
		VARIAÇÃO : 1,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Jaguarí

NÚMERO : 370

COMP. : Residência Boa Vista

BAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO
  REDE DE COLETA DE ESGOTO
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	250,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

0

VAGAS DESCOB. :

1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	42,61	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	42,61
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Proprietária Sra. Valéria

TELEFONE : (11)-98615694

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.675,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.675,00
		VARIAÇÃO : 1,000

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Jaguarí

NÚMERO : 370

COMP. : Residência Boa Vista

BAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO
  REDE DE COLETA DE ESGOTO
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	250,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	42,61	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	42,61
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Proprietária Sra. Vivian

TELEFONE : (11)-983889

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.232,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.232,00
		VARIAÇÃO : 1,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Marengo

NÚMERO : 210

COMP.: Residência Palmares BAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Viviane

TELEFONE : (11)-47488333

**OBSERVAÇÃO :**
<http://www.habitar.com.br/imovel/819159/apartamento-venda-suzano-sp-cidade-boa-vista-residencial-palmares>
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.744,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.744,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/10/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Autos nº 1005000-04.2014.8.26.0606**

**SIMONE CRISTINA DE ABREU BOVE,**

documento de identidade RG nº 29.287.546-0, devidamente inscrita no CPF nº 258.535.738-45, com endereço na Rua Ignácio Garcia, nº356, CEP 08665-120, bairro Jd. Suzano, na cidade de Suzano-SP, por seus advogados que esta subscrevem, com escritório profissional a Rua General Francisco Glicério nº 49, sala 2, CEP 08674-001, Bairro Centro, Suzano-SP, onde deverão receber as intimações, mandato incluso, vem a presença de Vossa Excelência apresentar o seu **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** com fundamento nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Civil ante o trânsito em julgado da sentença as fls. 106, pelos argumentos de fato e de direito a seguir expostos:

## DOS FATOS

A exequente ajuizou ação de extinção de Condomínio em face de **RONALDO ALVES**, que resultou na procedência nos seguintes termos:

*“Ante o exposto *Isso posto, julgo PROCEDENTE com resolução do mérito nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para EXTINGUIR o condomínio das partes sobre o imóvel matrícula nº 53.247, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP objeto desta lide, a ser alienado em fase de cumprimento de sentença, desde logo fixado em o valor de R\$416.000,00 (quatrocentos e dezesseis mil reais).*”*

*“Condeneo o réu ao pagamento de custas das custas e despesas processuais em honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85,§ 2º do CPC, observado o disposto na lei nº 1060/50 e nos artigos 98 e 102 do CPC.”*

*“Quanto ao pedido reconvenicional julgo IMPROCEDENTE, com resolução do mérito nos termos do artigo.487, I, do Código de Processo Civil.”*

*“Condeneo o réu ao pagamento das custas e despesas processuais em honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85,§ 2º do CPC, observado o disposto na lei nº 1060/50 e nos artigos 98 e 102 do CPC.”*

Com o acórdão proferido em sede recursal, confirmando a sentença de primeiro grau é necessário que se inicie o presente cumprimento, nos termos do artigo 513 e seguintes do CPC.

## DOS CÁLCULOS

Portanto, para dar andamento ao presente cumprimento é necessário a juntada dos cálculos devidamente atualizados do valor da avaliação do imóvel e dos honorários advocatícios de sucumbência.

## VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO

### PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: janeiro/2021  
 Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)  
 Acréscimo de 0,00% referente a multa.  
 Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPEN-SATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MO-RATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		1/9/2018	416.000,00	461.024,20	0,00	0,00	0,00	461.024,20
Sub-Total								R\$ 461.024,20
TOTAL GERAL								R\$ 461.024,20

## VALOR DOS HONORÁRIOS DO PRINCIPAL

### PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: janeiro/2021  
 Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)  
 Acréscimo de 0,00% referente a multa.  
 Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPEN-SATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MO-RATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		1/9/2014	16.265,91	22.894,41	0,00	0,00	0,00	22.894,41
Sub-Total								R\$ 22.894,41
TOTAL GERAL								R\$ 22.894,41